



## Raadsvoorstel

---

<b>Onderwerp:</b> Krediet ten behoeve van aankoop voormalig schoolgebouw	<b>College van burgemeester en wethouders</b> 23 maart 2021	<b>Zaaknummer</b> 274125
<b>Portefeuillehouder</b> P. Meij	<b>Commissie Samen leven</b> 7 april 2021	<b>Openbaar</b>
<b>E-mailadres opsteller:</b> p.d.reg@bar-organisatie.nl	<b>Gemeenteraad</b> 8 april 2021	

## Geadviseerd besluit

---

1. Een krediet van € 755.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van het voormalig schoolgebouw aan Rijksstraatweg 101, kadastraal bekend Ridderkerk, sectie C, nummers 5604, 5605 en 6013 en de zich daarop bevindende opstallen.
  2. De financiële gevolgen te verwerken in de 1e Tussenrapportage 2021 en de begroting 2022.
  3. Een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen van € 50.000 voor de nader te bepalen toekomst van het voormalige schoolgebouw en deze te verwerken in de 1e Tussenrapportage 2021.
  4. Op basis van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet de geheimhouding op de bijlagen 1 t/m 3, 6, 7 en 8 te bekrachtigen.
-

## Raadsvoorstel

---

### Inleiding

Op 4 januari 1996 kocht de huidige eigenaar (hierna: de verkoper) het voormalig schoolgebouw aan de Rijksstraatweg 101 in Rijsoord van de gemeente Ridderkerk. In de akte van levering van 4 januari 1996 is een bepaling opgenomen dat bij verkoop het voormalig schoolgebouw als eerste aan de gemeente Ridderkerk te koop moet worden aangeboden (bijlage 4). In de akte is verder bepaald dat de gemeente Ridderkerk, na een dergelijk aanbod, binnen 2 maanden een besluit moet nemen om al dan niet tot aankoop over te gaan.

Vijf maanden later, op 30 mei 1996, kocht de verkoper het aangrenzende woonhuis op het perceel aan de Rijksstraatweg 99 van de toenmalige onderwijzer.

Daarnaast is het van belang dat de verkoper momenteel raadslid is.

Op 11 februari jl. heeft de verkoper een aanbod aan de gemeente Ridderkerk gedaan om het voormalig schoolgebouw (Rijksstraatweg 101), het aangrenzende woonhuis (Rijksstraatweg 99), alsmede de inventaris van het voormalig schoolgebouw, te kopen (zie bijlage 1). Het aanbod ging vergezeld van een taxatierapport van een taxateur met betrekking tot de marktwaarde van het voormalig schoolgebouw het aangrenzende woonhuis alsmede de inventaris van het voormalig schoolgebouw (zie bijlage 2).

De taxatie geeft een taxatiewaarde aan voor de woning (Rijksstraatweg 99) en de school (Rijksstraatweg 101). Conform de akte van levering van 4 januari 1996 is koper verplicht om bij verkoop het voormalig schoolgebouw, gelegen aan Rijksstraatweg 101, met onderliggende en omliggende grond, kadastraal bekend Ridderkerk, sectie C, nummers 5604, 5605 en 6013 en de zich daarop bevindende opstallen, als eerste te koop aan te bieden aan de gemeente Ridderkerk.

Het eerste recht van koop geldt niet voor het woonhuis en de inventaris van het museum.

### *Cultuurhistorische context*

Het voormalig schoolgebouw aan de Rijksstraatweg 101 in Rijsoord, en specifiek één lokaal in dit schoolgebouw, is een bijzondere locatie met een belangrijke nationaal cultuurhistorische waarde. Op 15 mei 1940 werd hier door de Nederlandse generaal Henri Winkelman en de Duitse generaal Georg von Kùchler het capitulatiedocument getekend. In het lokaal waarin dit gebeurde is met poppen deze gebeurtenis gereconstrueerd. Het lokaal waar de capitulatie is ondertekend en het gedenkteken op het buitenterrein vormen de belangrijkste elementen van deze cultuurhistorische locatie.

### *Behoud van deze nationaal cultuurhistorische locatie voor de toekomst*

Wij hebben het aanbod van de verkoper overwogen. Het behoud van cultuurhistorische waarden in Ridderkerk is essentieel. Door middel van aankoop kan de openbare toegankelijkheid van het voormalig schoolgebouw worden gegarandeerd. Wij stellen uw raad daarom voor een krediet beschikbaar te stellen om tot aankoop van het voormalig schoolgebouw aan de Rijksstraatweg 101, kadastraal bekend Ridderkerk, sectie C, nummers 5604, 5605 en 6013 en de zich daarop bevindende opstallen over te kunnen gaan.

Nadat uw raad krediet beschikbaar heeft gesteld voor de aankoop van het voormalig schoolgebouw aan de Rijksstraatweg 101, kadastraal bekend Ridderkerk, sectie C, nummers 5604, 5605 en 6013 en de zich daarop bevindende opstallen conform de akte d.d. 4 januari 1996, zal de verkoper voor 11 april 2021 worden geïnformeerd dat de gemeente Ridderkerk wenst over te gaan tot de aankoop van het voormalig schoolgebouw en dat de gemeente Ridderkerk afziet van aankoop van het woonhuis en de inventaris.

### *Aanwijzing als gemeentelijk monument*

In 2013 stelde de gemeente Ridderkerk het 'Erfgoedbeleid Ridderkerk 2013' vast. Vervolgens is

gestart met het onderzoek naar de cultuurhistorische waarden van het Centrum en de Woongebieden. Dit leverde voor deze twee gebieden een Cultuurhistorische waardekaart op.

Eind 2018 heeft de gemeente Ridderkerk opdracht gegeven voor het onderzoek naar de cultuurhistorische waarden in de gebieden buiten het centrum. Begin 2021 heeft het college de Cultuurhistorische waardekaart 'Buitengebied Ridderkerk' in concept ontvangen. Het onderzoek voor de cultuurhistorische waardekaarten is verricht door Dorp Stad en Land (DS&L). DS&L adviseert voor de zeer hoog gewaardeerde panden over te gaan tot aanwijzing als gemeentelijk monument. DS&L heeft voor de woning, gelegen aan Rijksstraatweg 99 te Rijsoord, en het voormalig schoolgebouw, gelegen aan Rijksstraatweg 101 te Rijsoord, een redengevende beschrijving aangeleverd waarmee het college het aanwijzingsbesluit kan onderbouwen (zie bijlage 5).

#### *Aanwijzing als Rijksmonument*

Daarnaast is de Rijksdienst Cultureel Erfgoed, in opdracht van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, bezig met een onderzoek naar zaken rondom de Tweede Wereldoorlog die nog niet beschermd zijn. De kans bestaat dat het lokaal waar in mei 1940 de capitulatie documenten zijn ondertekend wordt aangewezen als Rijksmonument. Dit proces kan circa 2 jaar duren. De Rijksdienst koopt zelf geen monumentaal onroerend goed aan.

#### **Beoogd effect**

Behoud van de cultuurhistorische waarde en de openbare toegankelijkheid van het voormalig schoolgebouw aan de Rijksstraatweg 101, kadastraal bekend Ridderkerk, sectie C, nummers 5604, 5605 en 6013 en de zich daarop bevindende opstallen.

#### **Relatie met beleidskaders**

- Erfgoedbeleid gemeente Ridderkerk 2013.
- Monumentenverordening Ridderkerk.

#### **Argumenten**

*1.1 Uw gemeenteraad heeft het budgetrecht en dient voor de aankoop een investeringskrediet beschikbaar te stellen.*

Uw gemeenteraad dient een besluit te nemen over het krediet voor de aankoop en het budget van € 755.000 beschikbaar te stellen, waarna het college kan overgaan tot de uitvoering van de beoogde aankoop.

*2.1 Voor de aankoop van Rijksstraatweg 101 is geen dekking in de meerjarenbegroting.*

Voorgesteld wordt om de financiële gevolgen te verwerken in de 1e Tussenrapportage 2021 en de begroting 2022.

*3.1 Voor de uitwerking van dit besluit is geen ambtelijke capaciteit beschikbaar. De uitwerking van dit besluit vraagt om een projectmatige aanpak, bovenop de bestaande ambtelijke capaciteit.*

Met een projectmatige aanpak kan op een adequate wijze invulling worden gegeven aan de uitwerking en planning voor onder andere het juridisch en organisatorisch borgen van het behoud en de openbare toegankelijkheid van deze cultuurhistorische locatie.

*4.1 Gemeente Ridderkerk en de verkoper kunnen in hun belang worden geschaad als de financiële informatie en de bedragen openbaar worden.*

De geheimhouding is gebaseerd op artikel 25 van de Gemeentewet en artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding heeft betrekking op de onderhandelingspositie van de gemeente Ridderkerk en financiële informatie van de verkoper (bijlage 1 t/m 3, 6, 7 en 8). In het geval de gemeente Ridderkerk deels of niet ingaat op het aanbod van de rechthebbende zal de verkoper zeer waarschijnlijk overgaan tot verkoop in de vrije markt. Op het moment dat

taxatierapporten en andere financiële informatie openbaar is kan dit nadelige effecten hebben op de onderhandelingspositie van de verkoper. Daarnaast kan openbaarheid de gemeente Ridderkerk benadelen in haar gesprekken met de verkoper en eventuele rechtsopvolger(s) over aankoop van het voormalig schoolgebouw en het behoud van de cultuurhistorische waarde.

### **Overleg gevoerd met**

In de afgelopen periode is overleg gevoerd met en tussen: de verkoper, Stichting DS&L en een extern juridisch adviseur.

### **Kanttekeningen**

- Er is ook overleg geweest met de verkoper om de verkoper de mogelijkheid te geven het zelf aan derden te verkopen, inclusief het opnemen van een kettingbeding (een juridische constructie waarbij de eigenaar in de verkoopakte artikelen opneemt die waarborgen dat het voormalig schoolgebouw behouden blijft, voor publiek toegankelijk blijft en bij een eventuele verkoop het voormalig schoolgebouw als eerste aan de gemeente Ridderkerk aangeboden moet worden). Echter, dit heeft niet geleid tot overeenstemming.

- De vraag zou kunnen worden gesteld of het exploiteren van een museum moet worden beschouwd als een gemeentelijke taak.

- Voor de volledigheid is het goed om aan te geven dat naast (alleen) het aankopen van het voormalig schoolgebouw aan de Rijksweg 101, kadastraal bekend Ridderkerk, sectie C, nummers 5604, 5605 en 6013 en de zich daarop bevindende opstallen nog twee alternatieve opties zijn onderzocht. Deze alternatieve opties zijn hieronder weergegeven.

#### *Alternatieve optie 1: ingaan op aanbod aankoop Rijksweg 99 (woonhuis) en 101 (voormalig schoolgebouw), incl. inventaris en bijbehorende opstallen*

De gemeente Ridderkerk koopt conform het aanbod van de verkoper het woonhuis (Rijksweg 99), het voormalig schoolgebouw (Rijksweg 101), inclusief de hele inventaris en de bijbehorende opstallen.

Met de aankoop van zowel het woonhuis, als ook het voormalig schoolgebouw en de inventaris blijft de nationaal cultuurhistorische locatie én het lokaal behouden. De gemeente Ridderkerk heeft met dit scenario de mogelijkheid om het museum te (laten) exploiteren. Daarnaast is het ook mogelijk dat de gemeente Ridderkerk het woonhuis en/of het voormalig schoolgebouw en/of (een deel van) de inventaris doorverkoopt met een kettingbeding voor het behoud van deze nationaal cultuurhistorische plek.

Bij deze mogelijkheid is van belang dat het de verkoper, vanwege zijn raadslidmaatschap, niet is toegestaan om roerende zaken anders dan om niet aan de gemeente Ridderkerk te verkopen zonder voorafgaande ontheffing van Gedeputeerde Staten als bedoeld in artikel 15 lid 2 Gemeentewet. Een dergelijke ontheffing was niet bij het aanbod van verkoper gevoegd.

#### *Alternatieve optie 2: niets aankopen*

Met de voorlopige aanwijzing als gemeentelijk monument (zie onder Aanwijzing als gemeentelijk monument) wil het college borgen dat deze nationaal cultuurhistorische locatie beschermd is tegen onder andere het slopen, verstoren en wijzigen. Hiermee is echter de publieke toegankelijkheid niet geborgd. De verkoper wees in een verkennend overleg de optie van de hand dat de gemeente Ridderkerk afziet van koop onder de voorwaarde dat de verkoper bij verkoop aan een derde een kettingbeding opneemt conform het geschrevene onder de eerste alternatieve optie.

Bij deze optie moet tevens in ogenschouw worden genomen dat wanneer de gemeente Ridderkerk niets aankoopt van de verkoper de gemeente Ridderkerk geen regie meer heeft op het voortbestaan en de publieke toegankelijkheid van het museum en de locatie. Wel kan de gemeente Ridderkerk

proberen om met de nieuwe eigenaar in gesprek te gaan om afspraken te maken over het voor het publiek toegankelijk houden van de locatie, maar de gemeente Ridderkerk heeft geen juridische instrumenten om druk op de nieuwe eigenaar uit te oefenen.

### **Uitvoering/vervolgstappen**

Na uw raadsbesluit tot het beschikbaar stellen van het krediet om tot aankoop van het voormalig schoolgebouw, Rijksstraatweg 101, over te gaan zal het college de verkoper laten weten dat het tot aankoop van het voormalig schoolgebouw aan de Rijksstraatweg 101, kadastraal bekend Ridderkerk, sectie C, nummers 5604, 5605 en 6013 en de zich daarop bevindende opstallen wenst over te gaan.

Verder zal een projectleider worden gezocht die invulling zal geven aan de uitwerking en planning voor o.a. het juridisch en organisatorisch borgen van het behoud van deze cultuurhistorische locatie.

### **Evaluatie/monitoring**

N.v.t.

### **Financiën**

Het aankoopbedrag van € 755.000 (kapitaallasten circa € 20.000 per jaar op basis van een afschrijvingstermijn van 40 jaar) en het voorbereidingsbudget van € 50.000 worden verwerkt in de 1e Tussenrapportage 2021 en de begroting 2022.

Het aanbod van de verkoper is door hem gebaseerd op een taxatie door een door hem gekozen taxateur. Conform de akte van 1996 wijst de toenmalige koper een taxateur aan. Het zonder meer afgaan op de taxatie overgelegd door de verkoper is echter voor de gemeente onvoldoende. Immers geldt dat als de waarde achteraf te hoog blijkt te zijn er mogelijk sprake kan zijn van staatssteun. Om deze reden is een taxatie in opdracht van de gemeente Ridderkerk door een onafhankelijk en deskundig beëdigd taxateur noodzakelijk.

Echter, de verkoper wilde niet meewerken aan een bezichtiging door een door ons ingeschakeld onafhankelijk en deskundig beëdigd taxateur. Om deze reden waren wij genoodzaakt om een taxatie van de zijde van de gemeente Ridderkerk in de vorm van een zogeheten desktoptaxatie naar enerzijds de waarde van voormalig schoolgebouw aan de Rijksstraatweg 101, kadastraal bekend Ridderkerk, sectie C, nummers 5604, 5605 en 6013 en de zich daarop bevindende opstallen, als anderzijds de waarde van het perceel kadastraal bekend Ridderkerk, sectie C, nummers 5560 en het zich daarop bevindende woonhuis, te laten uitvoeren (met gebruikmaking van de foto's en bescheiden uit het door de verkoper overgelegde taxatierapport – bijlage 6). Inmiddels heeft de verkoper per brief van 22 maart 2021 (bijlage 8) laten weten toch bereid te zijn om mee te werken aan het bezoek door een door ons ingeschakelde deskundige (taxateur). Echter, aan de hand van de reeds uitgevoerde desktoptaxatie van de onafhankelijk en deskundig beëdigd taxateur hebben wij beoordeeld dat de door de verkoper ingeschakelde taxateur getaxeerde waarde van het voormalige schoolgebouw aan de Rijksstraatweg 101, kadastraal bekend Ridderkerk, sectie C, nummers 5604, 5605 en 6013 en de zich daarop bevindende opstallen marktconform is. Wij zullen alsnog een taxatie op de locatie uitvoeren en zullen hierover de gemeenteraad informeren.

### **Juridische zaken**

In het voorliggende dossier is zowel intern als extern juridisch advies ingewonnen (bijlage 3).

### **Duurzaamheid**

N.v.t.

### **Communicatie/participatie na besluitvorming**

Uw gemeenteraad wordt geïnformeerd over de voortgang.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

## **Bijlagen**

---

1. Bijlage 1. GEHEIM Aanbiedingsbrief d.d. 11-02-2021 van verkoper.pdf
2. Bijlage 2. GEHEIM Taxatierapport Rijksstraatweg 99-101 te Ridderkerk Mmak  
Bedrijfsmakelaar.pdf
3. Bijlage 3. GEHEIM Vertrouwelijke notitie aankoop museumschool Rijsoord, 09-03-2021.pdf
4. Bijlage 4. GEANONIMISEERD Archiefstukken dossier Rijksstraatweg 101 Rijsoord 1995-1996.pdf
5. Bijlage 5. Redengevende Beschrijving Johannes Postschool Rijksstraatweg 99-101.pdf
6. Bijlage 6. GEHEIM Contra-taxatie DVC Taxaties & Advies schoolgebouw.pdf
7. Bijlage 7. GEHEIM Brief aan de verkoper d.d. 16-03-2021.pdf
8. Bijlage 8. GEHEIM Reactie advocaat verkoper d.d. 22 maart 2021.pdf

## CONCEPT RAADSBSLUIT

---

<b>Onderwerp:</b> Krediet ten behoeve van aankoop voormalig schoolgebouw	<b>Gemeenteraad:</b> 8 april 2021	<b>Zaaknummer:</b> 274125
	Commissie samen leven 7 april 2021	

De raad van de gemeente Ridderkerk,  
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 23 maart 2021,

### BESLUIT:

---

1. Een krediet van € 755.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van het voormalig schoolgebouw aan Rijksstraatweg 101, kadastraal bekend Ridderkerk, sectie C, nummers 5604, 5605 en 6013 en de zich daarop bevindende opstallen.
  2. De financiële gevolgen te verwerken in de 1e Tussenrapportage 2021 en de begroting 2022.
  3. Een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen van € 50.000 voor de nader te bepalen toekomst van het voormalige schoolgebouw en deze te verwerken in de 1e Tussenrapportage 2021.
  4. Op basis van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet de geheimhouding op de bijlagen 1 t/m 3, 6, 7 en 8 te bekrachtigen.
-